

専 門 科 目
物 件

平成29年度補償業務管理士検定試験問題

受験地		受験番号		氏名	
-----	--	------	--	----	--

試験開始時刻前に、開いてはいけません。

(注意) この試験問題の解答は、電子計算機で処理しますので、以下の解答作成要領をよく読んで、別紙の解答用紙に記入してください。

解 答 作 成 要 領

1. 配布される書類

配布される書類は、「試験問題（この印刷物）1部」及び「解答用紙1枚」です。もし、配布に間違いがあったら、すぐ手をあげて、係員に知らせてください。

2. 試験問題

(1) 試験問題は、表紙も含めて26頁（問題数は、40問）を1部につづったものです。試験開始後、試験問題を開いて、紙数が足りないもの、印刷がはっきりしないもの等があったら、手をあげて、係員に知らせてください。

(2) 試験問題は試験終了まで試験室に在室した方に限り、試験問題の持ち帰りを認めます。

3. 解答作成の時間

15時から17時までの2時間です。終了時間がきたら解答をやめ、係員の指示に従ってください。

4. 解答用紙の記入方法

(1) 解答は、この問題には記入せず、必ず別紙の解答用紙（1枚）に記入してください。

(2) 解答用紙には、受験地（該当する（例） 甲野太郎が受験番号10137の場合

受験地名のマーク欄の 印を黒く塗り潰してください。)、氏名、受験番号〔5桁〕（算用数字で縦に記入し、該当数字の も黒く塗り潰してください。）を忘れずに記入してください。

受験番号	氏名	甲 野 太 郎										
	万の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	千の位	0	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	百の位	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	十の位	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
一の位	7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(例)

問1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
問4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
問5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(3) 解答用紙への記入は、必ず B 又は HB の黒鉛筆を用いて、濃く書いてください。ボールペン、インキ、色鉛筆等を使った場合は無効になります。

(4) 解答用紙には、必要な文字、数字及び を黒く塗り潰す以外は一切記入しないでください。

(5) 解答は、右上の例のように、各問題に対し、正しいと思う選択肢の番号一つを選び、その下の

枠内を黒く塗り潰してください。これ以外の記入法は無効になります。

(6) 解答は、各問について一つだけです。

二つ以上を黒く塗り潰した場合は、無効になります。

(7) 解答を訂正する場合には、間違えた個所を消しゴムで、跡が残らないように、きれいに消してください。消した跡が残ったり、 や  のような訂正は無効になります。

5. 退室について

(1) 試験開始後、1時間を経過するまでと試験終了前30分間は、退室が許されません。

(2) 途中で退室する際は、試験問題、解答用紙及び受験票を全部係員に提出してください。そのとき各自の携行品を全部持って行き、試験問題等を提出したら、そのまま静かに退室してください。退室後、再び試験場に入ることは許されません。

6. その他

(1) 受験票は、机上の見やすいところに置いてください。

(2) 受験中は、鉛筆（黒-B又はHB）、消しゴム及び定規のみの使用に限ります。したがって、電卓等の計算機器類等の使用は一切できません。

(3) 試験問題を写したり又は試験問題及び解答用紙を持ち出してはいけません。

(4) 試験問題の内容についての質問には応じられません。また、試験中は、受験者の間で話し合っ
てはいけません。

(5) トイレなどのときは、手をあげて係員の指示を受けてください。なお、試験室内は禁煙です。

(6) 受験に際し不正があった場合は、受験を停止されます。

(7) この問題の表紙にも受験地、受験番号及び氏名を忘れずに記入してください。

(8) 携帯電話の電源はお切りください。

《物件概説》

問1 物件概説に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 物件部門に係る補償項目のうち、建物等に関する補償については、土地評価部門に係る土地代金とともに、被補償者からの関心が高い傾向がみられる。建物等に関する補償については、建物を「取得」、「使用」又は「移転」するそれぞれの場合があるが、建物等を事業の用に供するために取得したり、使用したりするケースはほとんどなく、通常の場合には移転に要する費用を補償することとなる。
- 2 建物の移転工法として代表的な「再築工法」は、従前の建物と同種同等のものを建築するのに要する費用を算定の基本としているが、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関連法令は時代とともに改正されているので、建築を行おうとする時点で、法令に基づく改善を行わざるを得ない場合が生ずることがある。改善に必要な費用については、法令に基づき行う改善費用であり、損失補償として補償するのが妥当である。
- 3 テラス、ベランダ等建物と一体として施工され、建物の効用増に寄与している建物付随工作物については、建物本体に含めて調査算定することとされている。また、建物と一体となって建物の効用を全うするか、建物の構造と密接不可分な関係にある給排水設備等の建築設備についても、建物本体に含めて調査算定することとされている。
- 4 機械工作物に該当するものを除くその他の工作物については、門、囲障等のいわゆる附帯工作物として分類され、建物とは別に算定することとされている。

《建築基準法等概説》

問2 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当なものはいずれか。

- 1 建築確認の対象となる工事は、建築物の建築、大規模の修繕及び大規模の模様替であり、建築物の移転は対象外である。
- 2 建築物のない更地にある独立した門や塀も建築物となる。
- 3 屋根のない観覧のための工作物は、建築物ではない。
- 4 地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、倉庫は建築物である。

問3 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建築物の容積率算定の基礎となる延べ面積には、共同住宅の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積は算入しない。
- 2 地盤面下に設ける建築物については、道路内に建築することはできない。
- 3 建ぺい率限度の異なる2種以上の区域にまたがる敷地の場合における、敷地内に建築できる建築面積の限度は、敷地の過半の区域の法定建ぺい率を乗じて行う。
- 4 容積率限度の異なる2種以上の区域にまたがる敷地の場合における、敷地内に建築できる建築物の延べ面積の限度は、敷地面積の過半の区域の基準容積率を乗じて行う。この場合の各区域の容積率限度は、前面道路幅員が12m未満のときは、当然、都市計画の限度と前面道路幅員による割合のうち、厳しい方による。

問4 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が10m²以内であるときは、建築確認が必要である。
- 2 都市計画区域外において高さ14m、階数が3階、延べ面積600m²の木造建築物を新築する場合、建築確認が必要である。
- 3 都市計画区域外において階数が2階、延べ面積が210m²の木造以外の建築物を新築する場合、建築確認が必要である。
- 4 事務所の用途に供する建築物をホテル（その用途に供する部分の床面積の合計が500m²）に用途変更する場合、建築確認が必要である。

問5 建築基準法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建築基準法の改正により、現に存する建築物が改正後の建築基準法の規定に適合しなくなった場合、当該建築物は違反建築物となり、速やかに改正後の建築基準法の規定に適合させなければならない。
- 2 建築主事は、建築主から建築物の確認の申請を受けた場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準法令の規定に適合しているかどうかを審査すれば足り、建築基準関係法令、例えば都市計画法（昭和43年法律第100号）等の建築基準法以外の法律の規定に適合しているかは審査の対象外である。
- 3 建築基準法が施行された時点で現に建築物が並んでいる幅員4m未満の道路は、特定行政庁の指定がなくとも同法上の道路となる。
- 4 建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物については、建ぺい率の制限は適用されない。

問6 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)に定める床面積の算定方法に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 エレベータシャフトは、原則として各階において床面積に算入しない。なお、着床できないことが明らかである階についても、床面積に算入しない。
- 2 ポーチは、原則として床面積に算入する。なお、屋内的用途に供する部分についても、床面積に算入する。
- 3 吹きさらしの廊下で、外気に有効に開放されている部分の高さが、0.7m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上である廊下については、幅1mまでの部分を床面積に算入しない。
- 4 バルコニー・ベランダで、外気に有効に開放されている部分の高さが、1.1m以上であり、かつ、天井の高さの1/2以上であるバルコニー・ベランダについては、幅2mまでの部分を床面積に算入しない。

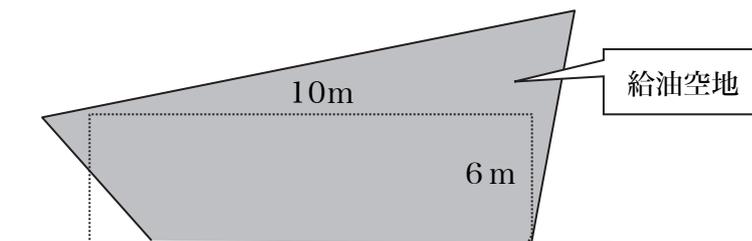
問7 建物移転に伴う関連法規に関する次の記述のうち、Q（質問）に対するA（回答）として妥当なものはどれか。

1 Q 都市計画法第29条に「開発行為をしようとする者は、あらかじめ都道府県知事等の許可を受けなければならない」とあるが、どのような場合に許可が必要となるのか。

A 都市計画法第29条は、主として、市街化区域及び市街化調整区域の制度の目的を達成するために定められた規定である。すなわち、市街化区域及び市街化調整区域においては、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の目的で行う土地の区画形質の変更（開発行為）を都道府県知事等の許可制とすることにより、開発行為に対して所要施設の整備等に一定の水準を確保させるとともに、市街化調整区域内にあっては、一定のものを除き開発行為を行わせないこととしたものである。

2 Q 危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）で規定する給油空地は、間口10m以上、奥行6m以上の給油空地を保有することされているが、下記の例は給油空地の基準に適合しているか。

A 基準に適合している。



3 Q 消防法（昭和23年法律第186号）で規定する防火対象物には消防用設備等の設置が義務付けられているが、消防用水（防火水槽、これに代わる貯水池その他の用水）及び消火活動上の必要な施設（排煙設備、連結散水設備、連結送水管、非常用コンセント設備、無線通信補助設備）は、消防用設備等の種類に含まれるのか。

A 含まれない。

4 Q 工場立地法（昭和34年法律24号）でいう緑地とはどのようなものか。

A 緑地とは、噴水施設、屋外運動場、広場、雨水浸透施設、工場又は事業所の周辺の地域の生活環境の保持に寄与することが特に認められるもの、と規定されている。

《建物等の取得等の補償》

問8 公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定（以下「用対連基準」という。）で規定する建物等の取得等に関する次の記述のうち、妥当なものほどれか。

- 1 使用する建物等に関する補償については、用対連基準第24条に規定する土地の使用に係る補償の例による。この場合において、当該建物等所有者の請求を必要とすることが規定されている。
- 2 建物等を移転することが著しく困難であるとき又は建物等を移転することによって従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、当該建物等を取得するものとする。この場合において、当該建物等所有者の請求を必要とすることは規定されていない。
- 3 建物等を移転させるものとして用対連基準第28条（建物等の移転料）の規定により算定した額が、同基準第15条（建物等の取得に係る補償の基本原則）の規定により算定した当該建物等の価格を超えるときは、当該建物等を取得することができるものとする。この場合において、当該建物等所有者の請求を必要とすることは規定されていない。
- 4 取得する建物その他の土地に定着する物件に対する補償については、用対連基準第1節に規定する土地の取得に係る補償の例による。この場合において、当該建物等所有者の請求を必要とすることが規定されている。

問9 区分所有建物の取得等に関する次の記述のうち、妥当なものほどれか。

- 1 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）の適用のある建物（以下「区分所有建物」という。）が取得する土地に存する場合は、全ての事案の区分所有建物について、これに係る区分所有権、共用部分の共有持分及び敷地利用権（以下、本説問において「区分所有権等」という。）を取得しなければならない。
- 2 区分所有権の全部を取得する場合においては、事業用地外にある規約により区分所有建物の敷地とされているすべての土地に係る敷地利用権の取得は行わない。
- 3 区分所有建物が所在する画地の正常な取引価格は、用対連基準第8条第2項に規定する土地取得の補償原則どおり、いわゆる「更地評価」によるものとする。
- 4 区分所有権等を取得するにあたっては、全員からの請求でなくとも、各区分所有者の請求により、当該区分所有者の有する区分所有権等を取得することができるものとする。

問10 公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定。以下「用対連細則」という。）別記3「区分所有建物敷地取得補償実施要領」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 取得に係る区分所有権（共用部分の共有持分を含む。）の正常な取引価格は、原価法により算定した価格を基準とし、取引事例法により算定した価格を参考として求めることとされている。
- 2 管理組合法人の理事等が、分離処分可能規約の作成のための集会の開催等敷地の売却に係る法令上の手続きのために多大な時間を費やしたとしても、これに要した費消時間は、公共事業のために土地の取得等に伴って一般的に生じるものであり受忍の範囲であり、補償対象とはならない。
- 3 区分所有建物の一部のみを取得する場合において、残存する区分所有者が有する敷地利用権のうち事業に必要な用地に相当する部分については、できる限り区分所有権の取得に伴い事業者が取得した敷地利用権のうち残地に相当する部分と交換することによって取得するよう努めるものとする。この場合において、交換差額が生じるときは、清算を行うものとする。
- 4 区分所有建物の敷地とは、区分所有建物が所在する土地をいい、規約敷地は含まれない。

《建物移転補償の実務》

問11 建物等の移転に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 通常妥当と認められる標準的な移転工法の種別に関して、移転先を必要とする移転工法には、再築工法、曳家工法、改造工法、復元工法及び除却工法がある。
- 2 再築工法は、取得又は使用する土地にある建物と同種同等の建物を合理的な移転先に建築する移転工法であり、木造平家建を木造2階建に、あるいは木造を非木造とする等、従前の建物の用途、機能を維持する等の工法も本工法に含まれる。
- 3 合理的な移転先を残地とする場合においては、残地において採用可能な工法の比較を行い、想定される工法の総額をもって、より経済的妥当性を有する工法を決定する必要がある。
- 4 構内移転に要する補償総額が、構外移転に要する補償総額に残地の価額を加えた合計額を超える場合は、構外移転を認定することとなるが、これは移転先を認定するための比較であって、残地を取得することを意味するものではない。

問12 建物の標準的移転工法における移転料の算定に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物移転料算定における再築補償率は、建物の現在価額率と運用益損失額率の和であるが、このうち建物の現在価額率は、「残存価額率 + 定額法による残償却率」で算定され、残存価額率は、当該建物の耐用年数満了時に0%とする。
- 2 再築工法における算定式は、「建物の現在価額 + (推定再建築費 × 再築補償率) + 取りこわし工事費 (整地費を含む) - 発生材価額」である。
- 3 残存部の一部改造を伴う改造工法による算定式は、「切取工事費 (整地費を含む) + 切取面補修工事費 (補足材費を含む) + 残存部の一部増改築費 (補足材費を含む) - 発生材価額」となるが、残存部の一部増改築費の算定は、建物全体の耐用年数と分離し、当該増改築部分に係る再築補償率により算定する。
- 4 曳家工法と改造工法の複合工法の場合の算定式は、「曳家工事費 (整地費を含む) + 補修工事費 (補足材費を含む) + 切取工事費 (整地費を含む) + 切取面補修工事費 (補足材費を含む) + 残存部の一部増改築費 (補足材費を含む) - 発生材価額」である。

問13 土地を使用する場合の建物等の移転補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 土地を使用する場合の建物の移転料は、用対連細則において、残地を移転先と認定するとき又は使用終了後に使用対象地に復帰することが困難なときを除き、当該建物を使用対象地から除去し、使用終了後に当該使用対象地に従前と同種同等の建物を再現するのに必要な費用とされている。
- 2 土地を使用する場合の補償の時期については、建物を使用対象地から除去する時点と使用終了後に当該使用対象地に従前と同種同等の建物を再現する時点に差が存することから、各時点において適正な補償額を算定し、それぞれの時点において補償を行うものとされている。
- 3 土地を使用する場合の建物の移転工法は、用対連細則第15第1項(五)に規定する再築工法又は復元工法のうちから妥当な工法を認定するものとされている。
- 4 土地を使用する場合の補償にあたっては、使用後の土地の形質等に著しい変化が見込まれたとしても、これを考慮しないこととされている。

問14 建物等の関連移転に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物等の移転補償は、事業用地を買取するという目的から、原則として、当該事業により直接支障となる部分が対象となる。したがって、土地の一部が取得されるときで、建物が事業用地と残地にまたがって存在し、建物の構造上分割が可能である場合は、残地に存する建物等の補償検討を行わず、分割工法を採用することとされている。
- 2 支障となる建物等が分割されることとなり、その全部を移転しなければ従来利用していた目的に供することが著しく困難となるときは、当該建物等所有者の請求により建物等の全部を移転する費用を補償するものとされている。その際、請求の方法は、口頭であっても支障はない。
- 3 事業用地内の建物等に加えて残地に存する建物等の関連移転が必要か否かの判断は、単に建物等が物理的に分割されるか否かによるのみでなく、当該建物が果たしている用途、機能等にも着眼し判断する必要がある。
- 4 残地に建物等を移転させる余裕があり、そこに移転させることが可能な場合、残地に存する建物等と一体となって従来の目的に供することが可能なときは、関連移転を行う必要はない。

問15 国土交通省の直轄事業に必要な土地等の取得若しくは使用又はこれらに伴う損失補償に関連する業務の請負（委託）基準に定められている「用地調査等業務共通仕様書」（以下「共通仕様書」という。）及び建物移転料算定要領（案）（平成28年3月23日中央用地対策連絡協議会理事会申し合せ）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物等の調査とは、建物、工作物及び立竹木について、それぞれの種類、数量、品等又は機能等を調査することをいい、共通仕様書において、建物等の配置図の作成は、図面中に「敷地面積」、「用途地域」、「建ぺい率」、「容積率」、「建築年月」、「構造概要」、「建築面積（一階の床面積）」、「建物延べ床面積」の記入を行うこととされている。
- 2 移転が必要となる建物等の配置等の調査にあたっては、あらかじめ当該権利者が所有し、又は使用する一筆の土地ごとに、「建物、工作物及び立竹木の位置」、「敷地と接続する道路の幅員、敷地の方位等」、「その他配置図作成に必要な事項」の調査を行うものとされているが、「敷地と土地の取得等の予定線の位置」の調査は、監督職員からの指示を受けた場合に限り行うものとされている。
- 3 建物の移転料に係る調査算定は、建物の構造、種別等により木造建物においては、「木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物」の4区分、非木造建物においては、「非木造建物〔Ⅰ〕、非木造建物〔Ⅱ〕」の2区分により区分されるが、一定の建築設備及び建物附属工作物については、建物の調査に含めて行うものとされている。
- 4 再築工法、改造工法、復元工法及び除却工法による建物の移転料は、移転工法ごとに建物移転料算定表（様式第1号から第4号）を用いて算定した額とし、曳家工法による建物の移転料は、別記曳家移転料算定要領により算定した額とされている。

問16 自動車の保管場所の確保に要する費用の補償取扱要領（平成5年3月26日中央用地対策連絡協議会理事会決定。以下、本設問において「要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 補償対象の保管場所は、居住用建物又は業務用建物と有形的に一体利用されている一団の土地内に存在し、かつ、現に自動車の保管場所の用に供されている保管場所をいい、建物が存する期間中の土地の権利が担保されていなければ保管場所が生活と密接不可分の状態にあるといえないため、要領において、一団の土地の権利形態は、自己の所有権に限ることが規定されている。
- 2 一団の土地内にある保管場所の一部又は全部が取用等される場合の自動車の保管場所の確保に要する費用の補償は、基本形態として、①一般住宅敷地内の場合、②共同住宅（貸家）敷地内の場合、③業務用建物敷地内で支障建物有りの場合及び④業務用建物敷地内で支障建物無しの場合の4つを例示し、それぞれの例示における用途毎の条件を満たす範囲を限度として行うものとされている。
- 3 一般住宅敷地内にある保管場所の場合において、近隣に保管場所を専用によって確保できる際に補償を行う専用利用料相当額の算定式は、「当該地域における標準的保管場所専用料金（1ヶ月当たり）× 0.9 × 月数」とし、月数は24ヶ月以内で適正に定めるものとするとしている。
- 4 業務用建物敷地内で支障建物が有る保管場所の場合において、一団の土地内において立体駐車場を設置することが可能かの判断にあたっては、使用実態、設置場所、設備の種類（機械式、半自走式、自走式）等の検討を行うこととされている。

問17 建物移転料算定要領（案）別添一「木造建物調査積算要領」（以下「木造建物調査積算要領」という。）に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 木造建物調査積算要領は、木造建物（木造建物〔Ⅰ〕、木造建物〔Ⅱ〕、木造建物〔Ⅲ〕、木造特殊建物）の調査及び推定再建築費の積算に適用する。
- 2 建築工法が軸組工法で主要構造部の部材、材種、間取り等が一般的な専用住宅であっても階数が3階建てである場合は、木造建物〔Ⅰ〕以外の木造建物として取り扱う。
- 3 建物又は附帯工作物の判定基準の検討フローを基に、①基礎がある、②屋根がある、③床がある、④柱がある、⑤壁等で外気と遮断されているの5項目中、3項目以上に該当するため建物と判断した。
- 4 不可視部分の調査は、既存図が入手可能な場合は、これを利用することができる。既存図が入手不可能な場合は、建物所有者、設計者、施工者から状況を聴取する等の方法により調査する。

問18 木造建物調査積算要領に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 仮設の調査は、1階の外壁の面数（30 cm以内の出窓の面数は除く。）及びシート張りの要否の調査を行う。
- 2 木造建物〔Ⅰ〕に区分される建物の布コンクリート基礎の布基礎長は、1階床面積に基礎率を乗ずることにより求めるため、布基礎の延長の調査は必要としない。
- 3 全体の50%以上が住宅の用に供する併用住宅における東石の数量は、専用住宅と同じ考えとなるが、共同住宅の場合は、東石のない部分の面積を控除するため、東石のない部分を把握する調査を行う。
- 4 柱長の判定は、1階部分では土台上端から1階軒桁又は胴差の上端までとし、2階建て建物の通し柱の場合は1階土台上端から2階軒桁上端までとする。

問19 木造建物調査積算要領における推定再建築費等に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 推定再建築費は、当該建物と同一のものを現時点で現在地において新築するとした場合の推定の建築費をいうものであり、純工事費＋共通仮設費＋諸経費から構成されている。
- 2 従前の建物が木造建物で、耐用年数近似期建物の場合で、柱の寸法及び屋根、内壁、外壁、柱、土台等に補修を施している建物の再築補償率は、建物の現在価格に対し補正を考慮するものであり次式による。
$$(1 - 0.8n/N + \alpha) + (0.8n/N) \times \{1 - 1 / (1 + r)^{N-n}\}$$

n：従前の建物の経過年数
N：従前の建物の標準耐用年数
r：年利率
 α ：価値補正率
- 3 工場の用に供する建物において、建物移転料を再築工法にて算定する際、資力確保費用は諸経費に加算される費用である。
- 4 共通仮設費は、建物を建てるに当たり、建築工事全般において必要な費用であるため、同一敷地内に複数の木造建物がある場合でも各々の建物に共通して計上する。

問20 木造建物調査積算要領に定める別添1「木造建物図面作成基準」に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 建物の面積に係る計測は、原則として、柱又は壁の中心間で行う。また、各階の床面積の計算は、メートル単位により小数点以下4位まで算出し、各階ごとに累計し、小数点以下第2位（小数点以下第3位切捨て）までの数値を求める。
- 2 建物の調査において、長さ、高さ等は、ミリメートルを単位とし、計測する。ただし、配管等の長さ等ミリメートル単位での計測が困難なものはこの限りではない。
- 3 延べ床面積は、各階別の少数点以下第2位までの数値を合算した数値とするものとする。また、1棟の建物が2以上の用途に使用されているときは用途別の各階の面積及び延べ床面積を算出する。
- 4 配置図の作成においては、建物等の所有者（同族法人及び親子を含む。）を単位として作成し、図面中に、敷地面積、用途地域、建ぺい率、容積率、建築年月、構造概要、建築面積、延べ床面積を記載する。

問21 木造建物調査積算要領における併用住宅に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 用途が店舗併用住宅の仮設工事面積を算定する際の規模補正率は、延べ床面積の合計に対応する数量値を店舗、住宅それぞれに適用する。
- 2 2以上の用途に区分されている建物の仮設工事面積を算定する際の建物形状補正率は、用途毎の建物形状に対応した率をそれぞれの用途に適用する。
- 3 1階に用途の区分がある店舗併用住宅の基礎長は、延べ床面積の合計に対応した面積区分において、店舗、住宅それぞれの区分ごとの基礎率を適用し、用途毎に1階床面積に基礎率を乗じて算出する。
- 4 2以上の用途に区分されている建物の木材材積率表の適用にあたっては、それぞれの用途、柱径、柱長毎に対応した面積区分による数値を適用し、それぞれの床面積に木材材積率を乗じて木材材積量を算出する。

問22 木造建物調査積算要領に定める別添2「木造建物数量積算基準」に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 べた基礎の立ち上がり部分の布基礎長の算出は、1階床面積に建物の用途、面積区分に対応する基礎率を1階床面積に乗じて算出する。
- 2 軸部工事費の積算対象は、土台から屋根に至る骨組みを構成する構造材のほか、造作材、羽柄材が含まれているが、押入中棚は木材材積率に含まれていないので、造作工事に押入と合わせて別途計上する。
- 3 屋根に天窓が設置されている場合、天窓は開口部として調査積算する。その際、 0.5m^2 以下である天窓面積は、外壁工事に準じ、屋根面積から控除しない。
- 4 階段室の内壁の施工面積は木造建物数量積算基準により標準面積が定められているが、その面積は、階段室における内壁仕上げの総面積（1階床から2階天井）である。

問23 木造特殊建物に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 茶室は、室町時代中期に発生し、桃山時代に発達、完成され、茶事を行うための諸設備を施してある室であり、建築的様式は草庵茶室と書院式茶室に分けられる。
- 2 文化財保護法(昭和25年法律第214号)による有形文化財とは、建造物、絵画、彫刻、工芸品、書跡、典籍、古文書その他の有形の文化的所産で、日本国にとって歴史上又は芸術上価値の高いもの並びに考古資料及びその他の学術上価値の高い歴史資料と定義されている。
- 3 重要文化財とは、有形文化財のうち重要なものを文部科学大臣が指定したものであり、そのうち、世界文化の見地から価値の高いもので、たぐいない国民の宝たるものを文部科学大臣は国宝に指定することができる。
- 4 木造特殊建物の移転工法は、文化財保護法等により指定されている建築物と未指定の古建築物に分けられ、原則、下記が移転工法となる。
 - ・文化財保護法等指定建築物は、復元工法
 - ・未指定古建築物は、再築工法、曳家工法

問24 建物移転料算定要領(案)別添二「非木造建物調査積算要領」(以下「非木造建物調査積算要領」という。)に関する次の記述のうち、Q(質問)に対するA(回答)として妥当でないものはどれか。

- 1 Q: 改造成法等の積算に伴う構造計算は、どの程度の精度を求められるのか。
A: 建築確認申請時における精度と同等の精度を求める。
- 2 Q: プレハブ住宅は、非木造建物調査積算要領で調査積算を行ってもよいか。
A: プレハブ住宅は、部材を工場で大量生産しており、部材仕様の合理化が徹底してなされ、軽量鉄骨と木造の複合やコンクリートパネルの組み合わせなどにより構成されており、構造物のく体が複数の材料で構成されていたり、施工の簡易化が図られている構造であるが、建物移転料算定要領(案)第2条において非木造建物[Ⅱ]と区分されており、非木造建物調査積算要領に基づき調査積算することになる。
- 3 Q: プレハブ建物は 統計数量表の適用ができるのか。
A: プレハブ建物の特徴は、柱や壁、屋根の部分があらかじめ工場で量産され、現場で組み立てる建物のことをいう。く体材料としては、木質系、鉄骨系、鉄筋コンクリート系などがある。木質系以外は大きくくりとして非木造建物となるが、工所用などの仮設建物については、現場あわせの仮設なので建物としての概念で補償するのではなく、仮設費と撤去・運搬費をもって移転補償すべきだと考える。一方、本設の建物については非木造建物として対応することとなり、非木造建物調査積算要領における統計数量表を適用して積算することとなる。
- 4 Q: 鉄骨建物と木造建物が混在している場合は、どのように取り扱うのか。
A: 非木造と木造が構造物として混在している場合、各々の構造で自立していれば、非木造建物調査積算要領や木造建物調査積算要領により統計数量値を用い簡便に積算を行うことは可能だが、各々の構造で自立していない場合については、統計数量値等の適用ができないため、構造計算を行う場合と同様に積み上げ積算となり、調査もまた、積み上げ計算に耐え得る精度が必要となる。ただし、RC造の主要構造部の一部が異種材料の場合、また、S造の一部の部位が異種材料の場合は、統計数量値を補正して積算することができる。

**問25 非木造建物調査積算要領に定める別添1「非木造建物図面作成基準」に関する次の記述のうち、
妥当でないものはどれか。**

- 1 図面に記載する寸法の数値で建物の大きさ・長さ・高さの場合は、小数点以下第2位（小数点以下第3位四捨五入）で記載する。
- 2 建物の面積計算は、図面に記載する小数点以下第2位により、小数点以下第4位まで算出し、各階別に累計し、小数点以下第2位（小数点以下第3位を四捨五入）とする。
- 3 構造詳細図のうち、根切平面図、根切断面図は、統計値を使用して算定を行う場合には、作成する必要はない。
- 4 構造詳細図のうち、上部く体現状図（柱・梁・床版・壁・階段・土間コンクリート・その他図面）は、土間コンクリートを除き、統計値を使用して算定を行う場合には、作成する必要はない。

問26 非木造建物調査積算要領に定める別添2「非木造建物数量計測基準」(以下、本設問において「計測基準」という。)に関する次の記述のうち、Q(質問)に対するA(回答)として妥当なものはどれか。

1 Q: 計測基準でいう数量とは、どのような数量のことか。また、統計数量はどのような数量をいうのか。

A: 計測基準の数量とは、設計数量のことをいう。設計数量とは、設計寸法に基づく計算数量のことをいう。なお、建築の世界では“計画数量”や“所要数量”という用語があり、計画数量は、施工計画に基づく数量のことをいい、所要数量は、市場寸法による切り無駄及び施工上のやむを得ない損耗などを含む予測数量をいう。なお、“計画数量”や“所要数量”を積算する場合も非木造建物調査積算要領によるものとしている。統計数量は、設計数量となっている。

2 Q: 内部足場の使用区分は、どのようになっているのか。

A: 内部足場の使用区分は、下表の使用区分を標準とする。

項目	条件	区分
く体	階高 4.0m以下	脚立足場
	階高 4.0m超	枠組棚足場
仕上(天井)	高さ 3.5m以下	脚立足場
	高さ 3.5m超	棚足場
仕上(壁)	高さ 3.5m以下	脚立足場
	高さ 3.5m超	本足場
設備	高さ 3.5m以下	脚立足場
	高さ 3.5m超	移動式足場

3 Q: 鉄筋コンクリート造(RC造)や鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC造)の建物のコンクリート数量を積算するときに、コンクリートの中にある鉄筋や鉄骨などを統計数量から差し引くのか。

A: コンクリートの中にある異種物の差引を計測基準では「欠除」という言葉で表現している。計測基準では、欠除について次のように取り扱うこととしている。

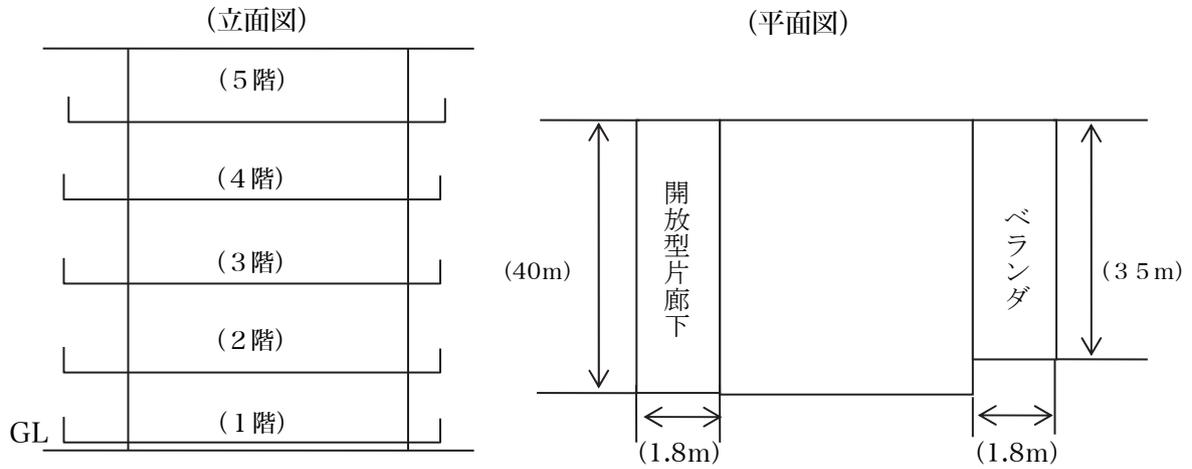
①鉄筋及び小口径管類(一般的な配管設備)による欠除はないものとする。

②鉄骨によるコンクリートの欠除はないものとする。

4 Q: 地下階のく体コンクリート量は個別積算となっているが、1階の床と地下の床についても個別積算となるのか。

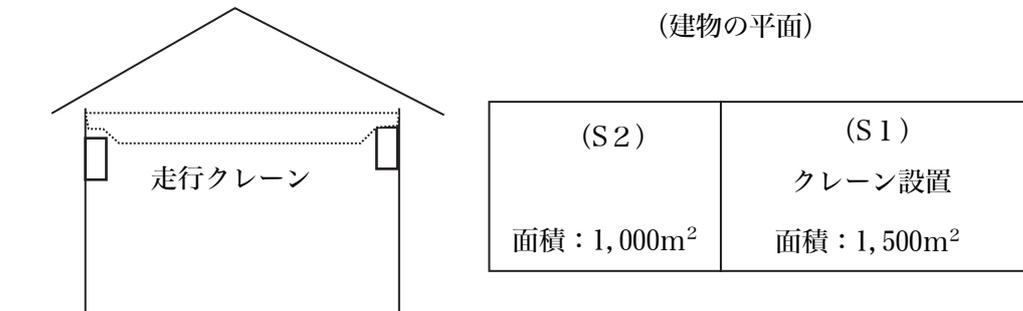
A: 1階の床及び地階の床のコンクリートは、統計数量値に含まれていないので、両方とも、別途積算し加算するよう取り扱うものとする。

問27 非木造建物調査積算要領に定める別添2「非木造建物数量計測基準」のうち、別表「統計数量表」に基づく鉄筋コンクリート造のく体コンクリート量計算に際し、共同住宅の建物面積に加える次の廊下、ベランダの面積として、妥当なものはどれか。



	加算する面積 (m ²)
1	337.50
2	450.00
3	506.25
4	675.00

問28 非木造建物調査積算要領に定める別添2「非木造建物数量計測基準」のうち、別表「統計数量表」に基づく鉄骨造のく体鉄骨数量計算に際し、平屋建て建物の一部に走行クレーンが設置されている場合の鉄骨数量として、妥当なものほどれか。



く体鉄骨造 (建物の延床面積 1 m ² 当りの数量)	走行クレーンの可動 (設置) しない床面積 (S2)	走行クレーンの可動 (設置) する床面積 (S1)
100 kg/m ²	1,000m ²	1,500m ²

1	240.00 t
2	250.00 t
3	265.00 t
4	272.50 t

《建物設備の調査と算定の実務》

問29 建物の電気設備に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 受電方式の種類として、1回線受電方式、平行2回線受電方式、ループ受電方式、スポットネットワーク受電方式がある。
- 2 電力会社より供給される電力を自家用受変電設備に引き込む際には、必ず中間に遮断器を設置する。
- 3 受電の区分は低圧受電、高圧受電、特別高圧受電に区分されるが、契約電力が50kWである場合、高圧受電に区分される。
- 4 幹線設備とは、建物の電気系統における受変電設備等から分電盤や動力制御盤、動力各種機器までの配線をいう。

問30 建物の各種設備に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 防災照明は、災害時に建物内の人を屋外の安全な場所へ避難させるため、避難方向や、避難出口を示す表示板である。
- 2 給水設備における給水方式は、水道直結方式と高置水槽方式の2つの給水方式に大別される。
- 3 排水設備における阻集器は下水からの臭気や害虫などが室内に侵入することを防止するとともに、油分（グリース）、毛髪、石こうなどを含む排水を分離、収集する目的で排水口付近に設置される。
- 4 空調方式の種類は、搬送する熱（冷）媒により、空気方式、水方式、空気・水併用方式、冷媒方式に分類される。

《工作物（機械工作物部門の「機械工作物」及び「生産設備」を除く。）、立竹木の調査と算定の実務》

問31 立竹木の調査と算定に関する次の記述で、妥当なものはどれか。

- 1 庭木等の調査では、立木の管理の状況について判断基準により区分されているが、「年1回程度の手入れ（剪定）を行っているもの」は「普通」に区分されている。
- 2 立木本数の測定において標準地調査法による場合は、標準地の面積を500m²程度と定められている。
- 3 立木の規格の測定で、樹高を測定する場合は地際（傾斜地においては山側地際）より徒長枝を含む全長を測定するものとされている。
- 4 庭木等の調査で、観賞用竹については5本程度を1株としてその位置を図面に表示することとされている。

問32 立竹木の調査と算定に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 伐採の対象となる用材林は、伐期は未到達であるが立木が用材林としての市場価格を有しているもの及び伐期未到達で市場価格を有していないものに区分される。
- 2 人工植栽による薪炭林の台木は、植栽後第3回伐採までの範囲における耐用年数に応じて算定するものとされている。
- 3 果樹等の収穫樹では、幼齢木であって果実等の収穫が全くないもの又は果実等の収穫があっても収支が相償うに至らないものを未収益樹という。
- 4 用材林又は薪炭林の立木（天然生林を除く。）であって、当該立木に通常必要とされる管理が適正に行われていないと認められる場合は、当該立木を取得することができる。

問33 共通仕様書で定める墳墓の調査の条項で (①) から (④) に関する次の記述のうち、
妥当なものはどれか。

第76条 墳墓の調査は、次の各号について行うものとする。

- 一 墓地の配置の状況、墓地使用者（祭祀者のこと。以下同じ。）ごとの画地及び通路等の配置の状況。配置の調査は、(①) の立会を得て平板測量により行うものとする。ただし、規模が小さく平板測量以外で行うことが可能なものにあつては、他の方法により行うことができる。
- 二 墓地使用者ごとの墓石の形状、寸法、構造及び種類
- 三 墓地使用者ごとの墓誌等の形状、寸法及び種類
- 四 墓地使用者ごとの (②) の形状、寸法及び種類（石造又はコンクリート造）。(③) については、墓地使用者又は墓地管理者からその状況を聴取する。
- 五 墓地使用者ごとのその他の石積、圍障、(④) の種類、形状、寸法及び数量
(六号以下省略)

- 1 (①) に入る用語は、「墓地使用者」である。
- 2 (②) に入る用語は、「墳墓」である。
- 3 (③) に入る用語は、「埋葬霊体」である。
- 4 (④) に入る用語は、「立竹木等」である。

問34 工作物の移転料に関するセミナーが開催され、講師の質問（Q）に研修生が回答（A）しました。研修生の回答として妥当なものはどれか。

- 1 Q 用対連基準第28条第2項ただし書きに該当する法令改善に係る法令について、説明してください。
A 施設の改善について制限を課している条例及び要綱等の行政指導は、成文化され、かつ、公表されているものに限るとされています。
- 2 Q 附帯工作物の経過年数について、説明してください。
A 附帯工作物の経過年数は、既存の附帯工作物の設置（新設）から標準耐用年数の時期までの間の年数とされています。
- 3 Q 附帯工作物の耐用年数について、説明してください。
A 附帯工作物については、個別性が強く多種性等を特徴としていることから、個別に見積ることにより耐用年数を定めるものとされています。
- 4 Q 附帯工作物の現在価額について、説明してください。
A 附帯工作物の現在価額は、再調達価格に再築補償率を乗じて得た額とされています。

《建物等の移転に伴い生ずる損失の補償額算定の実務》

問35 用対連基準に規定する移転雑費に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 建物等の移転が伴わない敷地であっても継続的に資材置場、自動車の保管場所として利用され、かつ、土地所有者等が引き続きこれらの用に供することが必要とされる土地等である場合、移転雑費の補償をすることができる。
- 2 取得する土地が都市計画法第29条による開発行為の許可又は許可申請の手続がとられている空地（たな卸資産を除く。）である場合は、建設予定地として、その所有者が建物の敷地の用に供するために代替の土地等を取得する場合、移転雑費の費用を補償することができる。
- 3 取得する土地が農地の一部の場合で、当該地域における農地の需給状況からみて代替農地の取得が客観的に可能な場合、農地の耕作者が必要とする代替農地については移転雑費を補償することができる。
- 4 移転先選定に要する費用で、宅地建物取引業者に依頼して選定するときの報酬額算定の基礎となる土地の価額は、当該土地の固定資産税評価額で定められた額とされている。

問36 戸建賃貸住宅に居住する借家人を中心とした用地説明会が開催され、出席者からの質問に用地係長が回答しました。用地係長の回答に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 Aさん 「この大家さんが良い人で、移転後も継続して借りたいと思っています。引き続き借りることができることを約束してください。」
係長 「安心してください。賃貸建物は、構外再築工法と認定していますが、借りている方には借家権という権利がありますので引き続き賃貸借の継続が可能となります。」
- 2 Bさん 「私は高齢の一人住まいで、年金のみで何とか生活している状態です。近くに住んでいる娘の介護が必要でこの地域から離れられません。」
係長 「安心してください。この地域には照応する戸建ての狭小住宅がないこと及びご高齢等の事情を判断し、一定の範囲内で面積補正による標準家賃を基礎に算定することを考えています。」
- 3 Cさん 「借家の際に必要な一時金は、賃貸借契約で家主から返還されることを約定されている場合はその額を控除すると説明されましたが、返還額はどのようになりますか。」
係長 「安心してください。返還される一時金の額は賃借年数等によっても異なりますので、大家さんから出してもらった返還証明書の金額を返還見込額として控除致します。」
- 4 Dさん 「前にも公共事業により移転を経験しています。ここは借りてから9か月となりますが、新たな借家との家賃差の補償について、前回は2年間の差額を補償していただきましたが、今回も同じ期間の補償となりますよね。」
係長 「申し訳ありません。その後に改正になりまして、居住期間が1年未満の場合は当該居住期間が家賃差の補償期間となりますので、Dさんの場合は9か月の期間となります。」

問37 その他通常生ずる損失の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 家賃減収補償における従前の建物の月額家賃は、補償契約締結前の更新時における当該建物にかかる家賃収入額を賃貸期間で除した額とされている。
- 2 改葬の補償で無縁墳墓として処理する場合は、墓地、埋葬等に関する法律施行規則（昭和23年厚生省令第24号）に規定する新聞広告等の手続きが必要とされている。
- 3 就業できないことにより通常生じる損失額は、定められた就業不能補償日数を限度として実情に応じて適宜求めた日数を乗じて得た額とされているが、この日数は移転先等選定補償日数と同じ日数である。
- 4 移転先等選定に要する費用は、取得する土地が建設予定地を除く更地の場合、又は貸地の場合は補償する必要はない。

問38 以下の規定は、動産移転料について規定している用対連細則第16の規定である。(A) から (D) に入る語句の組合せとして正しいものは、次のうちどれか。

第16 基準第31条（動産移転料）は、次により処理する。

1 屋内動産の移転料は、次により算定する。

居住用家財、(A)、事務用什器、その他の動産で普通引越荷物として取扱うことが適当なものを屋内動産とする。

屋内動産の移転費は、建物の (B) 及びその収容状況を調査し、地域における標準的な一般貨物自動車の運賃により算定する。

2 一般動産の移転料については、次により算定する。

木材、(C)、庭石、鉄鋼、据付けをしていない機械器具又は (D) その他の動産で、容積及び重量で台数積算を行うのが適当なものを一般動産とする。

一般動産の移転費は、品目、形状、寸法、容量、重量、その他台数算出上必要な事項を調査し、前項の例により算定する。

(第3項以下省略)

- | | | | | |
|---|--------|--------|-----------------|-------|
| 1 | A 販売商品 | B 建築面積 | C 石炭、砂利、陶管 | D ピアノ |
| 2 | A 在庫商品 | B 居住面積 | C 砂利、敷石、コンクリート溜 | D 易損品 |
| 3 | A 店頭商品 | B 占有面積 | C 薪炭、石炭、砂利 | D 金庫 |
| 4 | A 営業商品 | B 延べ面積 | C 砂利、煉瓦、溜枘 | D 備品 |

問39 用対連基準に規定する移転雑費に関する次の記述のうち、妥当でないものはどれか。

- 1 法令上の手続きに要する費用で、建物の表示登記はされているが保存登記がされていないときは、表示登記に係る費用のみを補償するとされている。
- 2 転居通知費、移転旅費その他の雑費には、移転に伴い転校を余儀なくされる場合の新規教材購入費等の費用が含まれる。
- 3 土地等の使用に係る場合において、当該使用の終了後に従前地へ移転するときに必要な雑費の補償額は、使用開始時において補償するものとされている。
- 4 当該地域の実情において必要とされる神社、仏閣、教会等の移転又は改葬等に伴う供養、祭礼等の宗教上の儀式に通常要する費用は、移転雑費として補償するものとされている。

《公共補償における建設費等の補償》

問40 公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱（昭和42年2月21日閣議決定。以下、「公共補償基準」という。）及び公共補償基準要綱の運用申し合せ（昭和42年12月22日用地対策連絡会決定）で規定する建設費等の補償に関する次の記述のうち、妥当なものはどれか。

- 1 公共補償基準においては、見かけ上は同じ物件であったとしても、公共施設等としての機能を負っているため財産価値を基本とする補償方法を採用している。
- 2 既存公共施設等の財産価値の減耗分は、地方公共団体等が管理する既存公共施設等であって、当該公共施設等に係る決算が継続的に赤字状況にある等、減耗分相当額を調達することが極めて困難な場合であっても、その全部について控除する必要がある。
- 3 既存公共施設等の機能回復が当該既存公共施設等に移転することによっても行うことができる場合で、公共補償基準第8条に基づき算定した建設費よりも同基準第9条に基づき算定した移転費の方が経済的である場合には、当然移転費により補償すべきである。
- 4 代替の公共施設等の建設に通常要する設計監理、建築確認申請、開発行為の申請及び登記等の付帯費用については、公共補償基準第8条に規定する建設費として補償する。